

# Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld

- Entwurfsfassung (Stand: 28.10.2010) -





Auftragnehmer

**Stadt + Handel**

**Stadt + Handel**

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR  
Huckarder Str. 12                      Hirschstr. 89  
44147 Dortmund                      76137 Karlsruhe

Tel. 0 231. 8 62 68 90                      Tel. 0721.14512262  
Fax. 0 231. 8 62 68 91                      Fax. 0721.14512263  
info@stadt-handel.de  
www.stadt-handel.de

**Verfasser:**

Dipl.-Ing. Marc Föhler  
Dipl.-Geogr. Daniela Becker  
Dipl.-Ing. Sabrina Trela

**Dortmund, Oktober 2010**

Abbildungen Titelblatt: Stadt + Handel



## Inhalt

Inhalt	i
Abkürzungsverzeichnis	iii
<b>1 Einführung und Ergebnisübersicht</b>	<b>1</b>
<b>2 Rechtliche Rahmenvorgaben</b>	<b>4</b>
2.1 Rechtliche Einordnung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes	4
2.2 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien	5
2.3 Landesrechtliche und regionalplanerische Rahmenvorgaben	10
<b>3 Methodik</b>	<b>13</b>
<b>4 Markt- und Standortanalyse</b>	<b>20</b>
4.1 Trends im Einzelhandel	20
4.2 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen	23
4.3 Angebotsanalyse	27
4.4 Nachfrageanalyse	31
4.4.1 Kaufkraft, Kaufkraftbindung und Kaufkraftabfluss	31
4.4.2 Umsatzermittlung, Zentralität und Einzugsbereich	33
4.4.3 Standortbewertungen aus Sicht der Kunden	38
4.4.4 Die wesentlichen Ausstattungsdaten Coesfelds im Vergleich zu weiteren Mittelzentren	41
4.5 Analyse und Bewertung der Zentrenstruktur	42
4.5.1 Standortmerkmale des Innenstadtzentrums	42
4.5.2 Standortmerkmale des Nahversorgungszentrums Lette	59
4.6 Analyse der Nahversorgungsstruktur in Coesfeld	66
4.7 Analyse und Bewertung sonstiger Standortagglomerationen	70
4.7.1 Fachmarkttagglomeration Dülmener Straße	71
4.8 Zwischenfazit: Handlungsbedarf zur Fortentwicklung der Einzelhandelsituation in Coesfeld	75
<b>5 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung</b>	<b>77</b>
5.1 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen	77
5.1.1 Vorbemerkungen zum ermittelten Entwicklungsrahmen	77
5.1.2 Methodik und Berechnung	78

5.1.3	Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Coesfeld	83
5.2	Übergeordnete Entwicklungszielstellung für Coesfeld	88
<b>6</b>	<b>Instrumentelles Umsetzungs- und Steuerungskonzept</b>	<b>90</b>
6.1	Das Zentrenkonzept	90
6.1.1	Empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche in Coesfeld	90
6.1.2	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum	93
6.1.2.1	Schaffung attraktiver Verkaufsflächengrößen: Ladenlokalzusammenlegung	99
6.1.2.2	Lageprofilierung im Innenstadtzentrum	99
6.1.2.3	Leitbranchen in der Innenstadt	110
6.1.2.4	Weitergehende Empfehlungen zum Innenstadtzentrum Coesfeld	111
6.1.2.5	Empfehlungen für eine aktivierende Zentrenentwicklung in Coesfeld	120
6.1.3	Nahversorgungszentrum Lette	124
6.2	Das Nahversorgungskonzept	126
6.3	Konzept für ergänzende Sonderstandorte	135
6.3.1	Übergeordnete Zielstellungen zum ergänzenden Sonderstandort	135
6.3.2	Empfehlungen zum Sonderstandort Fachmarkttagglomeration Dülmener Straße	137
6.4	Empfehlungen für den Standort des Möbelhauses Boer	139
6.5	Die Sortimentsliste für Coesfeld	141
6.6	Ansiedlungsleitsätze für Coesfeld	148
6.6.1	Einordnung und Begründung der Ansiedlungsleitsätze	148
6.6.2	Ansiedlungsleitsätze	150
6.7	Planungsrechtliche Steuerungs- und Festsetzungsempfehlungen	156
6.8	Geeignete Kriterien für künftige Verträglichkeitsgutachten	160
6.9	Möglichkeiten und Zweckmäßigkeit der Steuerung von Spielhallen	162
<b>7</b>	<b>Schlusswort</b>	<b>164</b>
	Anhang	I
	Literatur- und Quellenverzeichnis	IX
	Abbildungsverzeichnis	XI
	Tabellenverzeichnis	XV
	Glossar	XVII

## Abkürzungsverzeichnis

a.n.g. ....	anderweitig nicht genannt
Abb. ....	Abbildung
ASB.....	allgemeiner Siedlungsbereich (Regionalplan)
BauGB .....	Baugesetzbuch
BauNVO .....	Baunutzungsverordnung
BID .....	Business Improvement District
Bsp. ....	Beispiel
BVerwG .....	Bundesverwaltungsgericht
Drog. ....	Drogeriewaren
EH.....	Einzelhandel
EHK .....	Einzelhandelskonzept
EW.....	Einwohner
FNP .....	Flächennutzungsplan
FOC.....	Factory-Outlet-Center
GEP .....	Gebietsentwicklungsplan
ggf. ....	gegebenenfalls
GPK .....	Warengruppe Glas/Porzellan/Keramik
i. d. R. ....	in der Regel
inkl. ....	inklusive
ISG.....	Immobilien- und Standortgemeinschaft
i. S. v. ....	im Sinne von
i. V. m. ....	in Verbindung mit
IZ .....	Innenstadtzentrum
Kap. ....	Kapitel
km .....	Kilometer
KK.....	Kaufkraft
LEP NRW .....	Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen
LEPro NRW.....	Landesentwicklungsprogramm Nordrhein-Westfalen
m <sup>2</sup> .....	Quadratmeter
max.....	maximal
min. ....	minimal
Mio. ....	Millionen
MIV .....	motorisierter Individualverkehr
niL.....	städtebaulich nicht integrierte Lage

NuG.....	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
NVZ.....	Nahversorgungszentrum
ÖPNV.....	öffentlicher Personennahverkehr
OVG.....	Oberverwaltungsgericht
PBS.....	Warengruppe Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
rd.....	rund
ROG.....	Raumordnungsgesetz
SB (SB-Warenhaus...)	Selbstbedienung
siL.....	sonstige städtebaulich integrierte Lage
Tab.....	Tabelle
U.....	Umsatz (als Brutto-Jahresumsatz)
u. a.....	unter anderem
UEC.....	Urban Entertainment Center
VGH.....	Verwaltungsgerichtshof
vgl.....	vergleiche
VKF.....	Verkaufsfläche
WZ.....	Warengruppenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes
ZVB.....	zentraler Versorgungsbereich
z. T.....	zum Teil
z. Z.....	zur Zeit



## 1 Einführung und Ergebnisübersicht

Der Einzelhandel unterliegt seit Jahren einer deutlichen Dynamik. Dieser bundesweit zu verzeichnende Trend ist auch für den Einzelhandel in Coesfeld zu erkennen. Ursachen dieser Dynamik bei Einzelhandelsansiedlungen, -verlagerungen und Betriebsaufgaben sind einerseits lokale Strukturmerkmale der Angebots- wie auch der Nachfrageseite, andererseits der bundesweit wirksame Strukturwandel im Einzelhandel mit den unvermindert zu beobachtenden Konzentrationsprozessen auf Unternehmerseite, der Entwicklung neuer Betriebstypen und vor allem den stetig veränderten Standortanforderungen.

Den betriebswirtschaftlich bedingten Entwicklungen stehen landesplanerische und städtebauliche Zielvorstellungen auf Basis gesetzlicher Grundlagen verschiedener räumlicher Ebenen und aufgrund politischer Beschlüsse gegenüber, die mit den Vorstellungen der Einzelhandelsanbieter sowie der Investoren in Einklang zu bringen sind.

Die Stadt Coesfeld beabsichtigt mit dieser Fortschreibung ihres vorhandenen Einzelhandelskonzeptes<sup>1</sup>, die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Zentren- und Einzelhandelsstruktur weiterhin auf eine entsprechend tragfähige wie auch städtebaulich-funktional ausgewogene sowie schließlich rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen. Hierdurch soll die Leitfunktion des Einzelhandels die Vitalität und Attraktivität des Innenstadtzentrums stabilisieren bzw. ausbauen. Andererseits werden konkrete Entwicklungsziele auch für das Nahversorgungszentrum Lette definiert. Und nicht zuletzt soll durch die Gesamtkonzeption eine funktionierende wohnortnahe Grundversorgung gesichert und ggf. verbessert werden.

Um eine solch ausgewogene Einzelhandelsstruktur zu sichern und dauerhaft zu stärken, stellt das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung zur Verfügung. Zudem enthält dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzept jedoch auch Leistungsbausteine, die für weitere Adressaten von Interesse sein können: die Wirtschaftsförderung, die örtlichen Händlergemeinschaften und das Stadtmarketing, die Einzelhändler und Handelsunternehmen, Kunden bzw. Kundenvertreter, Immobilieneigentümer und Ansiedlungsinteressierte.

Im Einzelnen wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept zunächst der aktuelle Zustand der Coesfelder Einzelhandelsstruktur für alle relevanten Standorte und für alle angebotenen Warengruppen beschrieben und bewertet. Die Analyse legt folgende Standortstärken, aber auch gewisse Handlungsbedarfe zur Einzelhandelsstruktur offen:

---

<sup>1</sup> GMA 2001: Die Stadt Coesfeld als Einzelhandelsstandort.

## Stärken und Potenziale der Einzelhandelsstruktur in Coesfeld:

- Die Stadt Coesfeld verfügt über quantitativ überdurchschnittliche Ausstattungskennwerte in Bezug auf das vorhandene Einzelhandelsangebot und über eine hohe lokale Einkaufsorientierung.
- Durch die zusätzliche Ausrichtung der umliegenden Städte und Gemeinden auf Coesfeld ergibt sich ein sehr hoher Zentralitätswert von 147 %. Dieser ist in hohem Maße auch durch die Entwicklungen der letzten Jahre (Fachmarktzentrum am Bahnhof, Kupferpassage) bedingt.
- Das Innenstadtzentrum Coesfeld zeichnet sich durch eine starke Einzelhandelsausstattung hinsichtlich der vorhandenen Betriebsanzahl sowie des Verkaufsflächenbestandes aus.
- Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ergibt sich rein aus den quantitativen Ausstattungsdaten kein stadtplanerisches Optimierungserfordernis: es besteht eine sehr gute lokale Einkaufsorientierung nahe 100 % und eine kaum mehr steigere Zentralität von 130 % im kurzfristigen Sortimentsbereich.

## Schwächen, Restriktionen und Handlungsbedarfe in Coesfeld:

- Auch die städtebaulich nicht integrierten Lagen erreichen in Coesfeld ein starkes Standortgewicht in Bezug auf die dort verorteten Verkaufsflächen.
- Aufgrund der bestehenden hohen Ausstattungskennziffern bestehen in Coesfeld für die nächsten 5 bis 10 Jahre allenfalls geringe Arrondierungsspielräume für zusätzliche Verkaufsflächen. Es geht vielmehr um eine qualitative Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes.
- Zu einer qualitativen Weiterentwicklung gehört auch die städtebauliche und gestalterische Aufwertung des Innenstadtzentrums. Hier werden Maßnahmen einer aktiven Zentrenentwicklung (beispielsweise ein Ladenflächenmanagement) empfohlen.
- In kleinen Siedlungsbereichen am Rande der Kernstadt Coesfelds herrscht eine räumliche Unterversorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs vor.

Ausgehend von der analytischen Zustandsbewertung werden zukünftige absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume für alle Warengruppen aufgezeigt. Auf dieser Basis werden in diesem Einzelhandels- und Zentrenkonzept zur Sicherung und zur Fortentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Coesfeld folgende übergeordnete, gesamtstädtische Entwicklungszielstellungen hergeleitet:

1. Stärkung des Innenstadtzentrums,
2. Gewährleistung einer flächendeckenden Nahversorgung,
3. Bereitstellung ergänzender Standorte.

In Verbindung mit diesen Zielstellungen werden schließlich konkrete Empfehlungen zur gesamtstädtischen Zentren- und Standortstruktur des Einzelhandels in Coesfeld entwickelt. Gleichzeitig werden zudem die Coesfelder Liste zentrenrelevanter Sortimente fortgeschrieben (Sortimentsliste) und Musterfestsetzungen abgeleitet. Wesentliches Ergebnis dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzepts sind nicht zuletzt die sogenannten Ansiedlungsleitsätze in Form klar formulierter Entwicklungsempfehlungen, die insbesondere vorhabenspezifische Zulässigkeitsentscheidungen und rechtssichere bauleitplanerische Festsetzungsmöglichkeiten vorbereiten.

Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Stadtentwicklung wurden die wichtigen Zwischenschritte und die erarbeiteten Empfehlungen nicht allein zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung abgestimmt, sondern in einem breit besetzten begleitenden Arbeitskreis erörtert. Auf diese Weise wurde im Erarbeitungsprozess sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen und die besonderen Belange auch der Coesfelder Händlerschaft Berücksichtigung finden.

Das kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzept soll als politisch gestützter Fachbeitrag<sup>2</sup> eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung und den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden.

---

<sup>2</sup> Im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB; wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist u. a. der politische Beschluss dieses Konzeptes.

## 2 Rechtliche Rahmenvorgaben

Für die ortsansässige Bevölkerung wie auch die Besucher einer Kommune haben im Allgemeinen insbesondere die Zentren ganz besondere Funktionen: sie bieten Versorgungsmöglichkeiten, Bildungs- und Kulturangebote sowie Dienstleistungen in einer hohen Dichte mit einer Vielzahl von Koppelungsmöglichkeiten und in einem atmosphärischen Umfeld an. Viele private und öffentliche Investitionen haben über Jahre dazu beigetragen, diese Attraktivität der Zentren – funktionell wie städtebaulich – zu erhalten und zu steigern.

Es besteht ein großes öffentliches wie auch privates Interesse an der Funktionsfähigkeit und der Nutzungsvielfalt der Zentren in einer Kommune. Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandels- und Zentrenkonzepten werden daher die Abgrenzung und der Schutz der sog. zentralen Versorgungsbereiche vertieft erörtert (Kapitel 2.2). Auch die darauf zielende Sortimentsliste (Kapitel 6.5) sowie ergänzende landes- und regionalplanerische Vorgaben (Kapitel 2.3) werden nachfolgend skizziert.

### 2.1 Rechtliche Einordnung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

Die räumlich-funktionale Steuerung der Einzelhandelsstruktur obliegt der Hoheit der Kommune: durch das Bau- und Planungsrecht ist sie mit Befugnissen ausgestattet, die Standortwahl von Handelsbetrieben im Sinne gesamtstädtisch gewinnbringender Grundsätze zu steuern, ohne jedoch Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben. Durch die kommunale Genehmigungspraxis und Bauleitplanung kann die öffentliche Hand aktiv Einfluss darauf nehmen, den für die Bürger und Besucher interessantesten Nutzungsmix der Innenstadt, in Nebenzentren und an Nahversorgungs- und Ergänzungsstandorten dauerhaft zu stabilisieren und auszubauen.

Jede Steuerung von Bauvorhaben mittels Genehmigungsverfahren bzw. der Bauleitplanung bedarf einer aus dem Bauplanungsrecht abgeleiteten, sorgfältig erarbeiteten Begründung. Da die Steuerung im Einzelfall auch eine Untersagung oder eine Einschränkung von Vorhaben bedeuten kann, werden an die Begründung dieses hoheitlichen Handelns bestimmte rechtsstaatliche Anforderungen gestellt. Im Zentrum der kommunalen Steuerungsbemühungen müssen stets raumordnerische oder städtebauliche – also bodenrechtliche – Aspekte stehen, zu denen insbesondere der Schutz zentraler Versorgungsbereiche gehört.

Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept sind die Anforderungen des BauGB, der BauNVO, des Landesentwicklungsprogrammes Nordrhein-Westfalen (LEPro NRW) in der aktuellen Fassung, des Einzelhandelserlasses Nordrhein-Westfalen sowie der aktuellen Rechtsprechung. Der Zielcharakter des § 24a LEPro NRW wurde jüngst durch ein höchstrichterlich bekräftigtes Urteil des OVG NRW<sup>3</sup> aberkannt.

---

<sup>3</sup> Vgl. Urteil OVG NRW vom 30.09.2009; 10 A 1676/08, bekräftigt durch das Urteil BVerwG vom 14.04.2010; BVerwG 4 B 78.09.

Gleichwohl wurde die Gültigkeit des § 24a nicht als Ganzes in Frage gestellt. Insofern sollten die landesplanerischen Vorgaben als Grundsätze in die kommunale Abstimmungspraxis weiterhin einfließen.

Der Bundesgesetzgeber hat mit der Novelle des BauGB zu Beginn des Jahres 2007 den Stellenwert kommunaler Einzelhandels- und Zentrenkonzepte im Rahmen der Bauleitplanung weiter gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie neuerdings auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar.

## **2.2 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien**

Die Innenstädte, die städtischen Nebenzentren und die Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEPro NRW. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus den neuerlich geänderten bundesrechtlichen Normen und der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Die räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Coesfeld bilden die essentielle Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

### **Neue Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung**

Der Begriff der zentralen Versorgungsbereiche ist schon länger Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde der Begriff im Jahr 2004 in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich ergänzend verankert (§ 34 Abs. 3 BauGB). Durch die letzte Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ schließlich auch zum besonders zu berücksichtigenden Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB), und das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche berechtigt nunmehr zur Aufstellung vereinfachter Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB.

Die im Juni 2007 beschlossene Änderung des Landesentwicklungsprogramms NRW (LEPro NRW) sah als strikt zu beachtendes Ziel der Landesplanung vor, dass bestimmte großflächige Einzelhandelsbetriebe nur noch in zentralen Versorgungsbereichen (Haupt- und Nebenzentren) angesiedelt werden dürfen. Zugleich wurden verschiedene Voraussetzungen an diese zentralen Versorgungsbereiche formuliert (vgl. § 24 a Abs. 1 und 2 LEPro

NRW). Mit den Urteilen zum EOC Ochtrup<sup>4</sup> wurde die Zielqualität dieser Regelungen aufgehoben; demzufolge sollten die aktuellen Inhalte des § 24 a bis zu einer etwaigen Neufassung des LEPro nunmehr als sog. Grundsatz der Raumordnung im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

## **Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche**

Das Landesentwicklungsprogramm NRW regelt die Ansiedlung des großflächigen Einzelhandels. § 24 a LEPro NRW empfiehlt den Kommunen eine räumliche und funktionale Festlegung der Haupt-, Neben- oder Nahversorgungszentren als zentrale Versorgungsbereiche und schlägt Kriterien zur Abgrenzung vor. Haupt- oder Nebenzentren sollen sich neben ihrer Wohnfunktion durch „ein vielfältiges und dichtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der Verwaltung, der Bildung, der Kultur, der Gesundheit, der Freizeit und des Einzelhandels und eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs und eine gute verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz“ auszeichnen.<sup>5</sup>

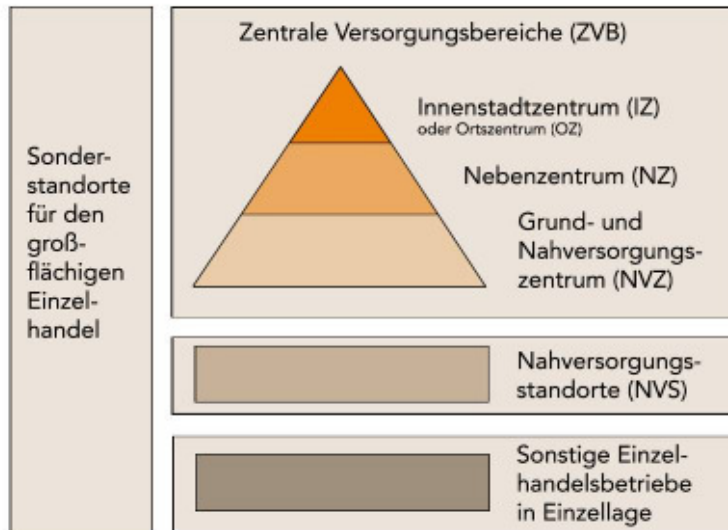
In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich je nach Größe und Struktur einer Kommune in der Regel ein hierarchisch abgestuftes kommunales System aus einem Innenstadtzentrum, aus Nebenzentren sowie Grund- bzw. Nahversorgungszentren (vgl. folgende Abbildung). Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet bilden die zentralen Versorgungsbereiche das gesamtstädtische Standortsystem.

---

<sup>4</sup> Vgl. VerFGH NRW, Urteil 18/08 vom 26.08.2009 sowie OVG NRW, Urteil 10 A 1676/08 vom 30.09.2009.

<sup>5</sup> Landesentwicklungsprogramm NRW § 24 a Absatz 2.

Abbildung 1: Das hierarchisch abgestufte System zentraler Versorgungsbereiche (modellhaft)



Quelle: eigene Darstellung

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandels- und Zentrenkonzepten),
- oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann.<sup>6</sup>

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge beim Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung und die Urbanität der Städte zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.<sup>7</sup>

Im Rahmen der rechtlichen Vorgaben werden daher – ausgehend von der Leitfunktion des Einzelhandels unter Berücksichtigung einer gewissen erforderlichen Nutzungsmischung und -dichte – folgende Kriterien zur Festlegung für zentrale Versorgungsbereiche zugrunde gelegt:

<sup>6</sup> Vgl. Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 54.

<sup>7</sup> Vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.

**Tabelle 1: Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)**

Aspekte des Einzelhandels:
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes,</li> <li>▪ aktuelle und/oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional),</li> <li>▪ Vermeidung des ggf. mit der Ausweisung als ZVB einhergehenden einzelbetrieblichen Schutzes vor Konkurrenz, i. d. R. durch Nachweis mehrerer Einzelhandelsbetriebe mit konkurrierendem oder sich ergänzendem Sortiment.</li> </ul>
Sonstige Aspekte:
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.),</li> <li>▪ städtebauliche Gestaltung und Dichte, stadthistorische Aspekte sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes,</li> <li>▪ integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebietes,</li> <li>▪ verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen,</li> <li>▪ ggf. Einbezug potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung.</li> </ul>

Quelle: eigene Darstellung

In diesem Einzelhandels- und Zentrenkonzept werden Stärken und Schwächen der Einkaufsstandorte ergänzend untersucht. Zur Darstellung der Gesamtattraktivität der zentralen Versorgungsbereiche werden ggf. auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche Missstände in Zentren erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.<sup>8</sup>

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs *als Ganzem* beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten. Aus diesem Grunde werden auch städtebauliche Barrieren nä-

---

<sup>8</sup> Das Bundesverwaltungsgericht hat jüngst die Auffassung des OVG Münster bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist: vgl. BVerwG, Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007.

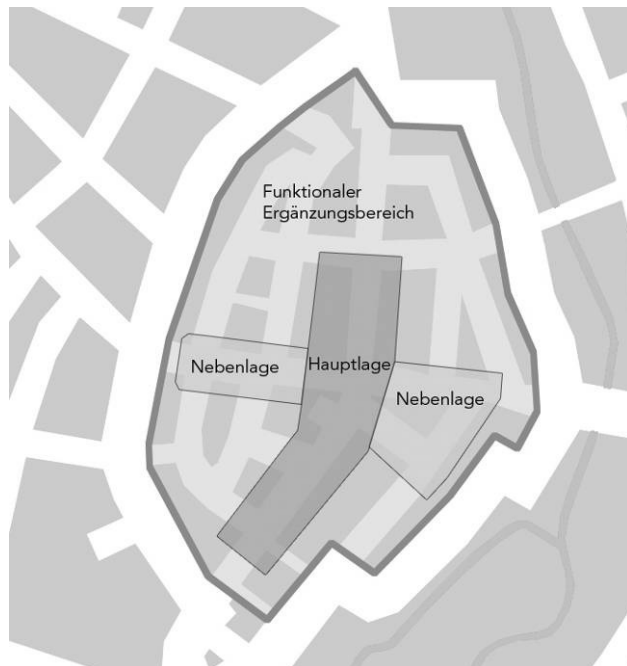


her untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs begründen können.<sup>9</sup>

Die größeren zentralen Versorgungsbereiche einer Kommune können in innere Lagekategorien unterteilt werden (vgl. folgende Abbildung),

- da insbesondere in größeren zentralen Versorgungsbereichen nicht sämtliche Teilbereiche eine homogene Nutzungsstruktur aufweisen,
- da nicht alle Teilbereiche künftig gleichermaßen für die verschiedenen Zentrennutzungen geeignet sind,
- und um die Zielgenauigkeit der städtebaulich-funktionalen Entwicklungsempfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu erhöhen.

**Abbildung 2: Modell einer inneren Differenzierung von räumlich-funktional geprägten Lagen innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs**



Quelle: eigene Darstellung

Grundsätzlich sollte die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches parzellenscharf vorgenommen werden, um der Anforderung späterer Bauleitplanverfahren an eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit gerecht zu werden. Von einer parzellenscharfen Abgrenzung sollte in begründeten Einzelfällen abgewichen werden, etwa wenn

<sup>9</sup> Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

- kartografische Parzellenstrukturen nicht (mehr) mit realen Grundstücksnutzungen übereinstimmen (insofern ist neben der Parzellenstruktur auch die Baulichkeit vor Ort zugrunde zu legen),
- in einem Bereich homogener Grundstückszuschnitte bestimmte einzelne Grundstücke den Rahmen sprengen, also etwa gegenüber der Mehrzahl der anderen besonders tief geschnitten sind, und daher nur in Teilen zum zentralen Versorgungsbereich hinzugefügt werden sollten,
- oder wenn potenzielle, empfohlene Entwicklungsflächen nur angeschnitten werden können (etwa aufgrund noch nicht vorliegender Entwicklungsplanungen).<sup>10</sup>

## 2.3 Landesrechtliche und regionalplanerische Rahmenvorgaben

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden trotz der kommunalen Planungshoheit die landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze entsprechend den lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden sind die für die Entwicklung des Einzelhandels in Coesfeld wesentlichen Vorgaben des Landesrechts und der Regionalplanung beschrieben.

### Landesentwicklungsprogramm NRW 2007

Der Landtag des Landes Nordrhein-Westfalen hat in seiner Sitzung vom 13.06.2007 eine Änderung des LEPro NRW verabschiedet, wodurch die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben präziser als bisher gesteuert werden sollte. Zielsetzung ist die Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche einerseits und der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung andererseits.

Zur Erreichung dieser Ziele greift die Novellierung des LEPro NRW den 2004 neu ins BauGB aufgenommenen und zuvor schon in § 11 Abs. 3 BauNVO verankerten Begriff der zentralen Versorgungsbereiche auf.<sup>11</sup> Mit den Urteilen zum EOC Ochtrup<sup>12</sup> wurde die Zielqualität des LEPro NRW aufgehoben; demzufolge sollten die aktuellen Inhalte des § 24 a bis zu einer etwaigen Neufassung des LEPro nunmehr als sog. Grundsatz der Raumordnung im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Zukünftig sollen Einzelhandelsbetriebe, die von § 11 Abs. 3 BauNVO erfasst werden und sofern sie ein zentrenrelevantes Kernsortiment aufweisen, dem LEPro zufolge nur noch in zentralen Versorgungsbereichen zulässig sein.<sup>13</sup> Des Weiteren beinhaltet das LEPro NRW

---

<sup>10</sup> Für den letztgenannten Fall wird empfohlen, die parzellenscharfe Abgrenzung letztlich in einem Planverfahren zur Bebauung der Entwicklungsfläche vorzunehmen.

<sup>11</sup> Zum Begriff des zentralen Versorgungsbereiches vgl. auch Kapitel 2.2.

<sup>12</sup> Vgl. VerfGH NRW, Urteil 18/08 vom 26.08.2009 sowie OVG NRW, Urteil 10 A 1676/08 vom 30.09.2009.

<sup>13</sup> Vgl. § 24 a LEPro NRW.

folgende Aussagen, die bei der weitergehenden Bearbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Coesfeld berücksichtigt werden:

- Bei der Festlegung der zentrenrelevanten Sortimente durch eine Gemeinde sind die zentrenrelevanten Leitsortimente nach der Anlage des LEPro NRW zu berücksichtigen.
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem (Kern-)Sortiment können außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden, wenn der Standort innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs liegt und der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente max. 10 % der Verkaufsfläche, maximal jedoch nicht mehr als 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, aufweist.
- Weitergehende Bestimmungen des LEPro NRW befassen sich u. a. mit einer Vermutungsregel zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben und mit Einzelhandel in raumbedeutsamen Großeinrichtungen.

### **Regionalplanerische Vorgaben**

Derzeit befindet sich der für die Gemeinde Coesfeld relevante Regionalplan in Fortschreibung, um u. a. die geänderten landesplanerischen Zielvorgaben aufzugreifen. Der derzeit noch aktuelle Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt „Münsterland“, aus dem Jahr 1999 beinhaltet folgendes regionalplanerisches Ziel, welches bei der weiteren Erarbeitung dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu berücksichtigen ist:

„Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind grundsätzlich Siedlungsschwerpunkten räumlich und funktional zuzuordnen. Durch die Ansiedlung von Vorhaben der genannten Art darf die zentralörtliche Versorgungsfunktion anderer Zentren nicht beeinträchtigt werden.“<sup>14</sup>

### **Rahmenvorgaben durch den Einzelhandelserlass**

Der Einzelhandelserlass NRW dient den Trägern der Regionalplanung, den Bezirksregierungen, den Gemeinden als Trägern der Bauleitplanung und den Bauaufsichtsbehörden als Grundlage für die Beurteilung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO und soll für Investitionswillige, Grundstückseigentümer sowie den Einzelhandel Planungs- und Investitionssicherheit schaffen. Er konkretisiert die Regelungen des BauGB, der BauNVO, des LEPro NRW sowie der Regionalpläne.

---

<sup>14</sup> Vgl. Bezirksregierung Münster 1999: Gebietsentwicklungsplan Teilabschnitt Münsterland.

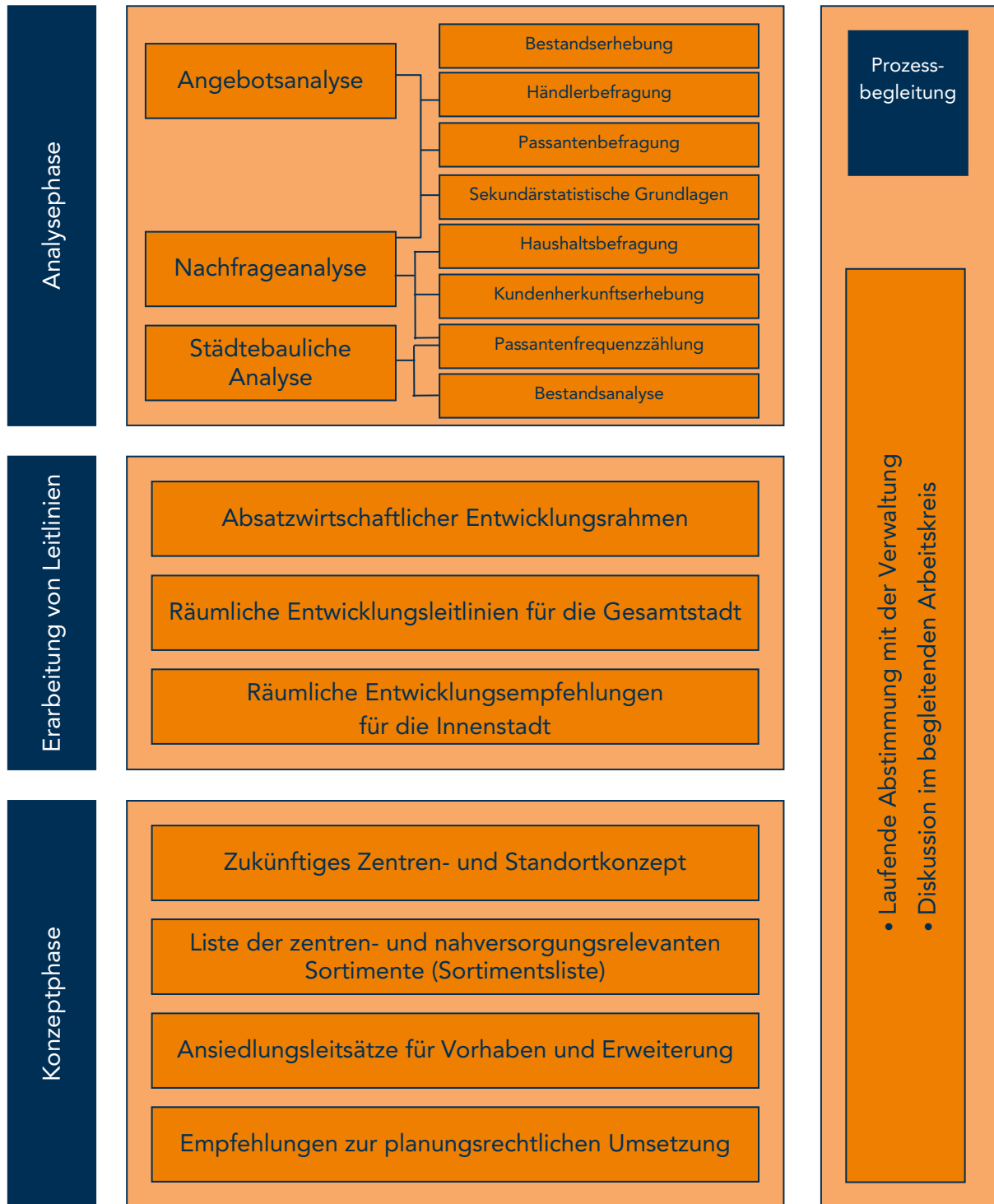
Zielsetzung des Einzelhandelserlasses NRW ist, die Zentren als Arbeits-, Handels- und Wohnstandorte konsequent zu stärken, um für alle Bevölkerungsgruppen eine flächendeckende und wohnungsnaher Versorgung auf möglichst kurzen Wegen zu gewährleisten. Dazu konkretisiert er § 24a LEPro NRW (Kern- und Sondergebiete im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur noch in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden).

Der Einzelhandelserlass NRW betont die entscheidende Rolle der Gemeinde bei der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. So unterstützen gemeindliche Einzelhandels- und Zentrenkonzepte sowie deren planungsrechtliche Umsetzung durch Bauleitpläne die Entwicklung der Zentren und Nebenzentren und sorgen für eine ausgewogene Versorgungsstruktur. Neben dem angestrebten Zentrengefüge über die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche beinhaltet dies auch die Bestimmung der Sonderstandorte für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten und sonstigen Sonderstandorte (u. a. Großeinrichtungen gem. § 24a LEPro NRW) sowie die ortsspezifisch zu entwickelnde Liste zentrenrelevanter Sortimente.

### **3 Methodik**

Um die Untersuchungsfragen, die diesem Einzelhandels- und Zentrenkonzept zugrunde liegen, beantworten zu können, sind verschiedene aufeinander folgende Erarbeitungsschritte erforderlich. In diese Erarbeitungsschritte sind analytische und bewertende Leistungsbau-  
steine eingebunden, die wiederum auf mehrere primärstatistische empirische Erhebungen zurückgreifen.

Abbildung 3: Erarbeitungsschritte Einzelhandels- und Zentrenkonzept



Quelle: eigene Darstellung

Zur Erfassung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale wurden im Rahmen dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzepts folgende empirische Bausteine zugrunde gelegt und aufeinander abgestimmt:

**Tabelle 2: Übersicht über die verwendeten empirischen Erhebungsbausteine**

	Bestandserhebung	Haushaltsbefragung	Passantenbefragung	Händlerbefragung	Kundenherkunftserhebung	Passantenfrequenzzählung
Datengrundlage	Erhebung durch Stadt + Handel	Befragung durch ein spezialisiertes Meinungsforschungsinstitut	Befragung durch Stadt + Handel	Erhebung durch Stadt + Handel	Erhebung durch Stadt + Handel	Erhebung durch Stadt + Handel
Zeitraum	13. und 14. KW 2010	15. und 16. KW 2010	15. und 16. KW 2010	13. und 14. KW 2010	15. und 16. KW 2010	26. KW 2010
Methode	flächendeckende Vollerhebung	telefonische Befragung (n = 600)	Halbstandardisierter Fragebogen (n= 600)	flächendeckende Verteilung von Fragebögen	standardisierter Fragebogen (n=31)	Zählung an Zählpunkten in der Innenstadt
Inhalt	Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortiment aller Betriebe, städtebauliche Analyse	Einkaufsort nach Sortiment, Angebotslücken, Veränderung bei der Wahl der Einkaufsorte	Passantenherkunft nach Sortiment, Angebotslücken, Standortbewertungen	Angebotslücken, Umsatzherkunft, Einschätzung zum Einzelhandelsstandort, Einzugsbereiche	Kundenherkunft	Passantenfrequenz pro Stunde
					<b>Ergänzend:</b> 3 Evaluationsgespräche mit Akteuren aus der Innenstadt zur Bewertung der Coesfelder Innenstadt als Einzelhandelsstandort	

Quelle: eigene Darstellung

## Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe

Die Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe ist für die Stadt Coesfeld flächendeckend durchgeführt worden; es liegt somit eine aktuelle Vollerhebung des Ladeneinzelhandels vor. Wegen der grundsätzlichen Bedeutung für die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Untersuchungen sind neben dem Ladeneinzelhandel auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z. B. Metzger, Bäcker), Tankstellenshops sowie Kioske erfasst worden. Darüber hinaus sind Ladenleerstände – soweit eine vorherige Einzelhandels- oder ladenähnliche Dienstleistungsnutzung erkennbar war – als wichtiger Indikator der Einzel-

handelsstruktur und städtebaulicher Implikationen in zentralen Bereichen aufgenommen worden.

Die vom Büro Stadt + Handel durchgeführte Bestandserhebung aktualisiert und ergänzt die teils bereits vorliegenden Daten im Hinblick auf zwei zentrale Messgrößen: Zum einen werden die Warensortimente differenzierter aufgeschlüsselt und ermöglichen so – mit Blick auf die Identifizierung zentrenrelevanter Sortimente – eine hinreichend konkrete Steuerung des Einzelhandels. Zum anderen werden die Verkaufsflächen der bestehenden Anbieter detailliert erfasst, um die tatsächlichen Angebotsverhältnisse sowohl der Kern- als auch der Nebensortimente realitätsnah abbilden zu können.

Zur Ermittlung der Verkaufsflächen sind Betriebsbegehungen durchgeführt worden; die Gesamtverkaufsfläche ist differenziert nach innen und außen liegender Verkaufsfläche ermittelt worden. Dabei ist je nach Situation entweder die persönliche Befragung des Personals bzw. des Inhabers/ Geschäftsführers oder die eigenständige Vermessung der Verkaufsfläche in Betracht gezogen worden. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts<sup>15</sup> vom November 2005 findet dabei Anwendung. Persönlich erfragte Verkaufsflächen wurden grundsätzlich auch auf ihre Plausibilität hin überprüft und ggf. modifiziert. Eine Schätzung von Verkaufsflächen ist nur im Ausnahmefall vorgenommen worden und entsprechend kenntlich gemacht, wenn etwa trotz mehrmaliger Zugangsversuche zu einem Ladengeschäft eine Messung oder Befragung nicht möglich war (z. B. bei Ladenleerständen wegen Betriebsaufgaben).

Ergänzend zu den Sortimenten und der Verkaufsfläche wurden außerdem die städtebauliche Lage jedes Betriebs sowie die Öffnungszeiten erfasst. Diese Daten sind zur Bewertung der Einzelhandelsstruktur im Rahmen des Empiriebausteins der Bestandserhebung unerlässlich.

## **Bestandsanalyse Städtebau**

Für das Innenstadtzentrum, das Nahversorgungszentrum sowie die bedeutsamen sonstigen Standorte erfolgte eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen orientierte städtebauliche Analyse. Stärken und Schwächen sämtlicher relevanter Einkaufsstandorte werden dabei herausgestellt. Ein wesentlicher Aspekt ist angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung die räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche. Eine solche städtebaulich-funktional hergeleitete Abgrenzung ist die Basis der Coesfelder Sortimentsliste und der zukünftigen räumlichen Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen.

Die Erfassung der Einzelhandelsbetriebe im Zusammenhang mit einer städtebaulich-funktional begründeten Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche bildet das Kern-

---

<sup>15</sup> Vgl. BVerwG, Urteil 4 C 10.04 vom 24.11.2005.



stück zukünftiger sortimentspezifischer räumlicher Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung.

### **Telefonische Haushaltsbefragung**

Im Rahmen der Haushaltsbefragung wurden telefonische Interviews mit 600 Bürgern geführt. Die Bevölkerungsverteilung innerhalb von Coesfeld ist dabei für die Befragungstreuung äquivalent berücksichtigt worden. Die Befragung wurde von einem darauf spezialisierten Marktforschungsunternehmen mittels eines standardisierten Fragebogens durchgeführt.

Anhand der Haushaltsbefragung werden auf repräsentative Weise Daten des räumlichen Versorgungsverhaltens der Wohnbevölkerung nach Sortimenten differenziert gewonnen. So können Rückschlüsse hinsichtlich sortimentspezifischer örtlicher und überörtlicher Kaufkraftströme und ggf. deren Veränderungen in den letzten Jahren gezogen werden. Durch die Haushaltsbefragung werden insbesondere Aussagen zu aktivierbaren Kaufkraftpotenzialen aus Coesfeld selbst getroffen und mit Blick auf die Nahversorgungsstruktur Kaufkraftflüsse zwischen den Coesfelder Stadtteilen ermittelt.

### **Passantenbefragung**

Die Passantenbefragung fand in der 15. und 16. Kalenderwoche 2010 auf Basis eines standardisierten Fragebogens statt. An insgesamt fünf Werktagen und zu unterschiedlichen Tageszeiten wurden insgesamt 600 Passanten befragt. Um die Repräsentativität der Umfrage zu gewährleisten und ein auf alle Tage der Woche anwendbares Ergebnis wiederzugeben, befanden sich unter den Befragungstagen drei Markttage (Dienstag, Freitag und Samstag) sowie ein gewöhnlicher Wochentag. Die Befragung wurde in der Coesfelder Fußgängerzone sowie im Ortsteil Lette durchgeführt. Dabei wurden die Geschlechterverteilung sowie die Anteile der Altersgruppen der Befragten adäquat berücksichtigt. Die Passantenbefragung dient vorrangig der Erfassung der Kundenherkunft in Coesfeld. Neben den am Erhebungstag gekauften Sortimenten oder Kaufabsichten sowie dem Wohnort der Befragten wurden auch qualitative Einschätzungen zum Einkaufsstandort Innenstadtzentrum bzw. Nahversorgungszentrum Lette abgefragt. Hierbei handelt es sich zum einen um die Bewertung der bestehenden Warengruppen im Hinblick auf Qualität und Vielfalt und zum anderen wurden die Aufenthaltsqualität, die Parkmöglichkeiten und die Erreichbarkeit durch die Passanten bewertet.

## **Einzelhändlerbefragung**

Die Befragung der Einzelhändler ist für das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Coesfeld von besonderer Bedeutung. Anhand der Befragung werden Informationen gewonnen, die weder allein durch die Bestandsaufnahme noch durch die Passanten- und Haushaltsbefragung ermittelt werden können. Die Befragung von 34 Einzelhändlern in der Innenstadt Coesfelds erfolgte anhand eines halbstandardisierten Fragebogens. Im Rahmen der Einzelhändlerbefragung sind sowohl betriebsbezogene Daten als auch Einschätzungen zur Qualität der Einzelhandelsstruktur und Angebotsqualität im Stadtzentrum abgefragt worden. Somit wurden neben statistischen Kenngrößen wie Gründungsjahr des Betriebs, Anzahl der Mitarbeiter oder Umsatzzahlen vorwiegend qualitative Bewertungen der Einzelhändler ermittelt. Die Informationen wurden vertraulich behandelt und für die weitere Verarbeitung im Hinblick auf die Betriebsnamen anonymisiert.

## **Kundenherkunftserhebung**

Ergänzend zur Händlerbefragung wurden die Einzelhändler gebeten, eine einfache Kundenherkunftserhebung durch ihr Verkaufspersonal an der Kasse über mehrere Tage hinweg durchzuführen, um die Herkunftsorte ihrer Kunden zu ermitteln. 31 Einzelhändler (überwiegend aus der Innenstadt) führten die Erhebung durch, so dass die gewonnenen Daten überwiegend als Tendenzaussage verwendet werden können.

Alle erfassten Daten wurden so aufbereitet, dass Rückschlüsse auf konkrete Personen oder Betriebe nicht möglich sind.

## **Passantenfrequenzzählung**

Bei der Passantenfrequenzzählung wurden an acht ausgewählten Standorten an jeweils einem normalen Wochentag (Donnerstag) und einem Markttag (Dienstag) Passanten per Strichliste gezählt. Die Standorte befinden sich an den passantenreichsten Punkten der Innenstadt sowie an für die weitere Abgrenzung des Innenstadtzentrums relevanten Standortbereichen. Zu verschiedenen Zeiten (morgens, mittags, abends) fanden an diesen Standorten Zählungen in Zeitabschnitten von jeweils zehn Minuten statt, die dann auf eine Stunde hochgerechnet wurden. Außerdem wurden das Wetter sowie besondere Ereignisse, wie z. B. Wochenmärkte berücksichtigt.

## Prozessbegleitung durch einen Arbeitskreis

Neben den laufenden Abstimmungsgesprächen zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung wurde ein prozessbegleitender Arbeitskreis während der Erstellungsphase des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts eingerichtet. Diese enge Einbindung relevanter Akteure gewährleistet, dass alle notwendigen Informationen in das Konzept einfließen und sämtliche Zwischenschritte mit einem breit besetzten Gremium diskutiert wurden. Insgesamt hat der begleitende Arbeitskreis zweimal getagt. Vertreter folgender Institutionen wurden zur Teilnahme durch die Stadt Coesfeld eingeladen:

Für die Verwaltung und Politik:

- Vertreter der Stadtverwaltung Coesfeld
- Vertreter der politischen Fraktionen
- Vertreter der Bezirksregierung Münster

Für den Einzelhandel:

- Vertreter der Industrie- und Handelskammer Nordwestfalen
- Vertreter des Einzelhandelsverbands Westfalen-Münsterland e.V.
- Vertreter der Handwerkskammer Münster
- Vertreter des Stadtmarketing Vereins Coesfeld & Partner e. V.